

**SÆRUTSKRIFT**

Samlet saksframstilling

---

<b>SAKNR</b>	<b>STYRE/RÅD/UTVALG:</b>	<b>MØTEDATO:</b>
28/21	Formannskapet	21.04.2021

Ark.:

Lnr.: 8638/21

Arkivsaksnr.: 21/1096-4

Saksbehandler: Jon Sylte

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - PRINSIPVEDTAK - BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS KAP. 17 - REVISJON**

Vedlegg: Forslag til reviderte forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale  
Særutskrift KS 50/10 den 17.06.2010 Prinsippsak om bruk av utb.avtaler

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

Særutskrift KS 03/08 den 31.01.2008 Prinsippsak om bruk av utbyggingsavtaler

**SAMMENDRAG:**

Prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler med hjemmel i plan- og bygningslovens kap. 17, ble gjort av kommunestyret i 2008. I 2010 ble det vedtatt et tillegg for Skei-området. Disse vedtakene foreslås revidert, for å ta ut forhold som er uaktuelle og for å få de i samsvar med etablert praksis. Det tas inn punkt om konsumprisjustering og om mulighet for takst for å fastsette tomteverdi. Det er ikke endringer av prinsipiell art. Forslaget legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager, før det fremmes for kommunestyret til endelig vedtak.

**SAKSOPPLYSNINGER:**Bakgrunn

En forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler med hjemmel i plan- og bygningslovens kap. 17 er at kommunestyret gjør et prinsippvedtak. Utbyggingsavtaler brukes for å sikre at tiltak i planen blir gjennomført, sikre finansiering av infrastruktur og skape kvalitet og forutsigbarhet i utbygginga. Den skal bidra til å skape forutsigbarhet for utbyggere og

grunneiere for hvilke forutsetninger som stilles for utbygging. Størrelsen på krav må også være relatert til omfanget av utbygginga, og være knyttet til kostnader med konkrete tiltak.

Gausdal kommunestyre vedtok prinsippet om bruk av utbyggingsavtaler i k.sak 60/04 den 28.05.2004. Etter endring i plan- og bygningsloven ble det gjort nytt vedtak av kommunestyret i sak 03/08 den 31.01.2008. I 2010 ble det vedtatt et tillegg spesielt for Skei-området (sak 50/10 den 17.06.2010). Bakgrunnen for tilleggsvedtaket for Skei-området var stor utbyggingsaktivitet i området og spesielt store behov for finansiering av fellestiltak for å sikre en konkurransedyktig destinasjon i framtida.

Endringer og tilpasninger som har skjedd etterpå gjør at det er ønskelig å revidere forutsetningene for bruk av utbyggingsavtale. Prinsippene i bruk av utbyggingsavtale blir ikke foreslått endra.

#### Del A. Generelt for alle områder

Det vises til vedlegg Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale pkt. A. Generelt for alle områder.

#### *Organisatoriske tiltak*

Pkt. 4.b. Organisatoriske tiltak gjelder etablering av velforening m.m., og kan stå som det står, men med et tillegg.

Bakgrunn for at det er ønskelig med et tillegg, er at det i utbyggingsavtala ikke er lov å ta inn noe om drift og vedlikehold, det er kun investeringstiltak som finansieres gjennom utbyggingsavtale. I samråd med juridisk kompetanse har vi kommet fram til formuleringer i utbyggingsavtaler som sikrer midler også til drift og vedlikehold. Disse formuleringene har vært brukt de siste 10 årene, og foreslås tatt inn i prinsippvedtaket:

Utbygger plikter å ta inn følgende formuleringer i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper, som også tinglyses som heftelse på den enkelte eiendom/leilighet:  
*«Den som til enhver tid eier eiendommen plikter å være medlem av hytteeierforeningen for feltet eller tilsvarende organisasjon for området.»*

Utbygger plikter videre å ta inn følgende formulering i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper som ved overskjøting påføres den delen av skjøtet som ikke skal tinglyses:  
*«Den som til enhver tid eier eiendommen plikter å betale et årlig beløp til vedlikehold av skiløyper, turstier og sykkelstier på Skeikampen. Beløpet er kr. 1.000 + mva pr. år. Beløpet skal reguleres i henhold til konsumprisindeksen med utgangspunkt i indekstallet pr. 1.1.2011 hvert 3. år og første gang pr. 1.1.2014. Beløpet innbetales fortrinnsvis til hytteeierforeningen for feltet eller tilsvarende organisasjon for området, som viderebetaler det til den som har ansvaret for vedlikehold av sti- og løypenettet for området.»*

*Fellesgjerde*

Det er kommet forslag om et nytt tiltak som kan tas inn i utbyggingsavtale. Det gjelder etablering av felles sperregjerder i utbyggingsområder. Dette kan være aktuelt i større utbyggingsområder, f.eks. for å skille mellom beiteområde og utbyggingsområde. Dette har særlig vært diskutert for sentrumsområdet på Skei. Dette foreslås tatt inn i pkt. 4.a. Spesielle infrastrukturtiltak.

Vi ser ikke behov for å gjøre andre endringer i den delen som gjelder hele kommunen. Det presiseres at opplistinga om hva som kan tas inn i utbyggingsavtale ikke er uttømmende.

#### Del B. Spesielt for Skei-området

Som nevnt over ble det i 2010 gjort eget vedtak for Skei-området (defineres her som alle utbyggingsområder i området Skei – Veslesetra - Rausjøen). Dette fordi det her har vært stor utbyggingsaktivitet og spesielt store behov for finansiering av infrastrukturtiltak. Til grunn for dette vedtaket var det en utredning av aktuelle tiltak som kunne finansieres gjennom utbyggingsavtalemidler, samt ei vurdering av hvor mange enheter som var aktuelle for å bidra til finansieringa. Ut fra dette kom en fram til ei beregning av hvor mye den enkelte tomt maksimalt kan bidra med. Beregna beløp var på i overkant av kr. 100.000 pr. tomt til fritidsbebyggelse. Etter en brei høring og politisk prosess ble maksimalt beløp satt til kr. 100.000 ved sluttbehandlinga. For utbygging til ervervsmessig formål ble maks. beløp satt til kr. 700 pr. m2 BRA.

Ved etablering av utbyggingsavtaler har det etablert seg en omforent praksis at det innbetales 10% av salgssummen for tomta, minimum kr. 50.000 og maksimum kr. 100.000. Ved bygging av leiligheter for fritidsformål har beløpet vært kr. 50.000 pr. enhet. Det foreslås nå å fjerne maks.beløpet på kr. 100.000, og at en bruker 10% av salgssummen også for tomter som selges for over 1 million kroner. Beløpet bør indeksreguleres. Utgangspunktet for avtaler inngått etter vedtaket i 2010, har vært 01.01.2011. For andre deler av avtala (løypeavgift) har det vært indeksjustering hvert 3. år, og det samme foreslås her for beløpet som gjelder for leiligheter. Beløp for leiligheter blir da kr. 60.032,36 pr. 01.01.2020.

I noen tilfeller gis tomter bort som gave eller selges til sterkt redusert pris. Da bør utbyggingsavtala hjemle grunnlag for å avholde takst for å fastsette tomteprisen. Det bør også presiseres at i tomteverdien er kostnad med veg, vatn og avløp inkludert.

I det som ble vedtatt i 2010 står det at «*Bruk av midlene har slik prioritet:*

- a. *Partnerskapsavtale med Thon-gruppa*
- b. *Rekkefølgebestemmelser*
- c. *Partnerskapsavtale med Skeikampen +*
- d. *Utbyggingsavtalemidler»*

Pkt. a. hadde sin helt spesielle bakgrunn i at det var planer om at grunneierne ved salg av nye tomter skulle avsette et gitt beløp som skulle være med og finansiere en ny heis på Sør-Skei. Dette skulle skje gjennom et samarbeid med Thon-gruppa. Dette har ikke blitt realisert, og er ikke nå et aktuelt prosjekt å avsette midler til.

Pkt. c. Partnerskapsavtale med Skeikampen Pluss har fått en innretning som går i retning samarbeid og forpliktelser om innbetaling av årlige beløp til vedlikehold av skiløyper og stier. Dette er et tema som det ikke er lov å ta inn i utbyggingsavtale. Det har ikke vært interesse fra partene for at utbyggingsavtalemidler skal innbetales direkte til Skeikampen Pluss, så dette punktet foreslås tatt ut.

Pkt. b. Rekkefølgebestemmelser kan også tas ut, da utbyggingsavtalemidlene brukes til å finansiere rekkefølgebestemmelser.

Pkt. 3 om drift og vedlikehold tas ut, og erstattes av ny formulering i den delen som gjelder hele Gausdal, sjå foran om pkt. 4.c. Organisatoriske tiltak.

#### **VURDERING:**

Det er ikke prinsipielle endringer som foreslås nå. Hensikten med revisjonen er at prinsippvedtaket og etablert praksis skal samsvare, ved at det som er uaktuelt tas ut. Det presiseres at tomteverdi er inklusiv veg, vatn og avløp, og at det kan kreves takst dersom det er uenighet om tomteverdi.

Vi er kjent med at det har vært stilt spørsmål ved at indeksjustering for nye avtaler tar utgangspunkt i indeksen pr. 1.1.2011. For de som krever inn beløpet, er det hensiktsmessig at alle avtaler har samme grunnlag, og at alle justeres samtidig. Dersom de har forskjellig justeringstidspunkt blir det mer å passe på, og kan bli litt forskjellig beløp etter hvert på grunn av avrunding av kronebeløp.

De første åra hadde vi egne punkt om drift og vedlikehold i utbyggingsavtalene, men da vi ble klar over at dette ikke var tillatt, måtte vi finne en annen måte å gjøre slik innbetaling pliktig for den enkelte tomtekyper. De formuleringene vi nå bruker for å sikre midler fra den enkelte til fellesskapet også til drift er godt innarbeida, og vi ser det naturlig at dette legges inn i forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler, så blir grunneiere/utbyggere gjort kjent med det fra oppstartmøtet. Nivået for årlig beløp er nå kr. 1.000 + mva pr. 01.01.2011, indeksjustert til 01.01.2020 blir det kr. 1.200,65. Fordi det ved indeksjusteringa blir så «ujevne» beløp, ønsker vi å fortsette med å bruke samme utgangspunkt 01.01.2011, for å unngå at det blir forskjellig beløp ved avrunding, avhengig av når avtala er inngått. Dette forenkler innkrevinga, og gjør at en slipper unødige spørsmål om hvorfor det er litt forskjell på hva som kreves inn.

Som grunnlag for prinsippvedtaket for Skei i 2010, ble det gjort en relativt grundig gjennomgang av aktuelle fellestiltak med kostnadsoverslag, samt hvor mange enheter dette kunne fordeles på. Dette med grunnlag i kommunedelplan Skei. Seinere er det gjort tilsvarende kalkyler for kommunedelplan Veslesetra, som viser at det er så omfattende

fellestiltak også der at det er grunnlag for å bruke samme beløpsgrenser (i praksis 10% for fritidsboligtomter). Vi mener dette fortsatt er holdbare beregninger.

For andre områder enn Skei er det etablert en praksis med et beløp på kr. 10.000 pr tomt. Dette har vist seg tilstrekkelig så langt, etter som det er mindre aktuelle behov for fellestiltak. Dersom det kommer nye planer utenom Skei-området som krever mer omfattende fellestiltak, så vil beløpet bli avklara gjennom forhandlinger.

Kommunedirektøren tilrår at det reviderte forslaget legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

**Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende**

**vedtak:**

Forslag til reviderte forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Gausdal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

**Formannskapet behandlet saken den 21.04.2021 sak 28/21**

**Behandling:**

Som presisering av punkt i utbyggingsavtalene (gjelder ikke prinsipp-saken/høringen) ønsker en at når utbyggingsavtaler inngås, så framgår «dagens pris», i tillegg til formuleringen om grunnlaget og konsumprisindeks mv.

**Votering i saken:** Enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Forslag til reviderte forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Gausdal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.